PERFECT NATION DEVELOPMENT SDN BHD lwn. SORIA IBRAHIM & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
HASHIM HAMZAH H
[SEMAKAN KEHAKIMAN NO: 25-127-12-2014]
10 JUN 2015

PROSEDUR SIVIL: *Lanjutan masa – Permohonan kebenaran – Perjanjian jual beli perumahan – Permohonan lanjutan masa difailkan bersama-sama dengan permohonan semakan kehakiman terhadap award Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah – Cara pemulaan prosiding – Sama ada mematuhi prosedur yang ditetapkan undang-undang – Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, A. 5 & A. 53*

PROSEDUR SIVIL: *Rayuan – Pertindihan – Perjanjian jual beli perumahan – Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah mengawardkan kos pembaikan kecacatan kepada responden – Permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman terhadap award – Notis bantahan awal terhadap permohonan semakan kehakiman pemohon dibenarkan oleh Mahkamah Tinggi – Rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi di Mahkamah Rayuan – Pemfailan permohonan semakan kehakiman terhadap Award sekali lagi di Mahkamah Tinggi – Sama ada terdapat pertindihan*

Responden pertama telah membeli salah sebuah rumah yang dimajukan oleh pemohon melalui satu perjanjian jual beli ('PJB'). Responden pertama telah menerima milikan kosong rumah tersebut dan seterusnya memfailkan laporan kecacatan kepada pemohon. Perbincangan masalah antara pemohon dengan responden pertama tidak berhasil menyebabkan responden pertama melantik kontraktornya sendiri untuk menjalankan kerja-kerja pembaikan. Responden pertama memfailkan tuntutan dalam responden kedua ('Tribunal') untuk menuntut kos pembaikan kecacatan berjumlah RM49,990. Tribunal telah mengawardkan RM21,227 kepada responden pertama. Pemohon memfailkan permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman terhadap responden pertama dan 19 orang lagi dan kebenaran diberikan oleh mahkamah. Responden pertama telah memfailkan notis bantahan awal terhadap permohonan semakan kehakiman pemohon dan permohonan ini dibenarkan oleh Mahkamah Tinggi. Pemohon memfailkan rayuan atas keputusan ini ke Mahkamah Rayuan. Pemohon memfailkan permohonan semakan kehakiman terhadap keputusan Tribunal sekali lagi bersama-sama dengan permohonan lanjutan masa dan responden membangkitkan bantahan awal terhadap rayuan tersebut dengan menghujahkan bahawa: (i) cara permulaan prosiding oleh pemohon adalah salah dan tidak mematuhi Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'); (ii) kesemua kertas kausa termasuk permohonan lanjutan masa berkaitan semakan kehakiman perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara; dan (iii) permohonan semakan kehakiman dalam kes ini bertindih dengan satu lagi tindakan yang masih dalam rayuan di Mahkamah Rayuan.

Diputuskan (membenarkan bantahan awal):

(1) Berdasarkan A. 5 dan A. 53 KKM serta kes *Wong Kin Hoong & Anor v. Ketua Pengarah Alam Sekitar & Anor*, pemohon tidak boleh memfailkan lagi permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman sehingga satu perintah lanjutan masa diperolehi. Pemohon sepatutnya memfailkan permohonan lanjutan masa melalui saman pemula dan seterusnya apabila perintah lanjutan masa diperolehi, barulah permohonan untuk kebenaran semakan kehakiman difailkan kerana pada peringkat ini, hanya alasan kelewatan yang dipertimbangkan oleh mahkamah dan bukannya merit permohonan semakan kehakiman tersebut. (perenggan 17)

(2) Tiada mana-mana dalam A. 53 k. 3(7) dan 3(8) KKM yang mengkehendaki agar kertas kausa perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara. Ia hanya memerlukan serahan kepada responden-responden sahaja dalam permohonan ini. Permohonan kebenaran untuk semakan kehakiman sahaja yang perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara tidak lewat dari tiga hari seperti yang diperuntukkan oleh A. 53 k. 3(3) KKM. (perenggan 18)

(3) Semasa bantahan awal ini dibangkitkan, rayuan pemohon terhadap keputusan Mahkamah Tinggi masih belum didengar. Sememangnya terdapat pertindihan antara kes semakan kehakiman ini jika lanjutan masa dibenarkan dan kes semakan kehakiman yang menunggu rayuan didengar di Mahkamah Rayuan. (perenggan 19 & 20)

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Rahman Abdullah Munir & Ors v. Datuk Bandar Kuala Lumpur & Anor [2008] 6 CLJ 805 CA ***(dibezakan)***

Koh Beng Teck & Satu Lagi lwn. Majlis Perbandaran Subang Jaya [2013] 4 CLJ 508 HC ***(dirujuk)***

Mersing Omnibus Co Sdn Bhd v. The Minister Of Labour & Manpower & Anor [1983] 2 CLJ 7; [1983] CLJ (Rep) 266 FC ***(dibezakan)***

Wong Kin Hoong & Anor v. Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar & Anor [2013] 4 CLJ 193 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of Court 2012, O. 5, O. 53 rr. 3(3), (6), (7), (8)

Bagi pihak pemohon - YK Loo; T/n YK Loo & Co
Bagi pihak responden pertama - Soria Ibrahim

Dilaporkan oleh Najib Tamby

PENGHAKIMAN

Hashim Hamzah H:

Latar Belakang Kes

[1] Pemohon adalah sebuah syarikat pemaju perumahan yang diperbadankan di Malaysia dan dilesenkan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan terlibat dengan satu projek

perumahan untuk membina 25 rumah teres setingkat dan empat rumah setingkat semi-D yang dikenali sebagai Lot PT 1989, Taman Selat, Bandar Kuala Kedah, Kota Setar, Kedah Darul Aman.

[2] Responden pertama pula merupakan pembeli kepada salah sebuah rumah setingkat yang berharga RM200,000 yang didirikan oleh pemohon tersebut melalui satu perjanjian jual beli yang ditandatangani pada 17 Mei 2012.

[3] Di dalam perjanjian jual beli tersebut, kl. 22 berkehendakkan pihak pemohon untuk menyiapkan projek perumahan tersebut dan menyerahkan milikan kosong rumah tersebut di dalam masa 24 bulan daripada tarikh perjanjian (17 Mei 2012). Manakala kl. 25 memperuntukkan bahawa tempoh tanggungan kecacatan adalah 24 bulan kalendar daripada tarikh responden pertama mengambil milikan kosong rumah tersebut.

[4] Responden pertama telah menerima milikan kosong rumah tersebut pada 27 Ogos 2012. Pihak responden pertama kemudiannya telah memfailkan laporan kecacatan dan menghantar laporan tersebut kepada pihak pemohon pada 30 Oktober 2013. Janji temu antara pemohon dan responden pertama untuk membincangkan masalah ini tidak berhasil. Responden pertama telah melantik kontraktornya sendiri untuk melakukan kerja-kerja pembaikan.

[5] Pada 11 Januari 2014, responden pertama telah memfailkan tuntutan dalam Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (responden kedua – 'Tribunal') untuk menuntut kos pembaikan kecacatan sejumlah RM49,990. Pihak tribunal telah membicarakan tuntutan responden pertama dan pada 26 Jun 2014 telah memberikan award berpihak kepada responden pertama atas jumlah RM21,227.

[6] Pada 17 Ogos 2014, pihak pemohon telah memfailkan permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman (nombor kes 25-NCVC-118-08-2014) terhadap responden pertama dan 19 orang lagi pembeli rumah dalam satu permohonan dan kebenaran telah diberikan oleh mahkamah pada 2 September 2014. Responden pertama kemudiannya pada 22 September 2014 telah memfailkan notis bantahan awal terhadap permohonan semakan kehakiman pemohon ini atas alasan bahawa permohonan perlu dibuat terhadap setiap responden secara berasingan dan selepas itu barulah tindakan tersebut boleh digabungkan. Pada 18 November 2014, Mahkamah Tinggi telah membenarkan bantahan awal responden pertama dengan kos. Pemohon telah memfailkan rayuan atas keputusan ini ke Mahkamah Rayuan.

[7] Kemudiannya pihak pemohon telah memfailkan sekali lagi permohonan semakan kehakiman ke atas keputusan tribunal ini (lampiran (1)) dan juga permohonan lanjutan masa (lampiran (4)). Kedua-dua dokumen ini difailkan pada 7 Disember 2014 dan kali ini juga pihak responden pertama telah membangkitkan bantahan awal.

[8] Responden pertama membangkitkan bantahan awal atas notis permohonan pihak pemohon di lampiran (4) untuk lanjutan masa selama 14 hari untuk memfailkan permohonan kebenaran untuk semakan kehakiman. Penelitian saya berkaitan bantahan awal ini adalah berkisar kepada tiga perkara berikut:

(i) cara permulaan prosiding oleh pemohon yang dikatakan adalah salah dan tidak mematuhi Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ("KKM 2012");

(ii) bahawa semua kertas kausa termasuk permohonan lanjutan masa berkaitan semakan kehakiman perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara; dan

(iii) permohonan semakan kehakiman dalam kes ini adalah bertindih (duplicity) dengan tindakan 25-NCVC-118-08/2014 yang masih dalam rayuan di Mahkamah Rayuan.

[9] Selepas mendengar hujah kedua-dua pihak dan setelah meneliti kertas-kertas kausa yang difailkan, mahkamah mendapati bahawa terdapat asas untuk membenarkan bantahan awal dari pihak responden pertama dan oleh itu bantahan awal responden pertama dibenarkan dengan kos RM2,000.

Keputusan Mahkamah

Cara Permulaan Prosiding Oleh Pemohon Adalah Salah Dan Tidak Mematuhi Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

[10] Aturan 53 k. 3 KKM 2012 memperuntukkan bahawa:

> (1) An application under this order shall not be made unless leave therefor has been granted in accordance with this rule.
>
> (2) An application for leave must be made *ex parte* to a judge in chambers and must be supported by a statement setting out the name and description of the applicant, the relief sought and the grounds on which it is sought, and by affidavits verifying the facts relied on.
>
> (3) The applicant must give notice of the application for leave not later than three days before the hearing date to the Attorney General's Chambers and must at the same time lodge in those chambers copies of the statement and affidavits.
>
> (4) The judge may, in granting leave, impose such terms as to costs and as to the giving of security as he thinks fit.
>
> (5) The grant of leave under this rule shall not, unless the judge so directs, operate as a stay of the proceedings in question.
>
> (6) An application for judicial review shall be made promptly and in any event within three months from the date when the grounds of application first arose or when the decision is first communicated to the applicant.

(7) The court may, upon an application, extend the time specified in rule 3(6) if it considers that there is a good reason for doing so. A

(8) An application to extend time must be served on all respondents and shall be heard *inter partes.*

[11] Aturan 53 k. 3(6) KKM 2012 dengan jelas memperuntukkan bahawa sebarang permohonan untuk semakan kehakiman hendaklah dibuat dengan kadar segera dan dalam apa keadaan dalam masa tiga bulan antaranya daripada tarikh keputusan disampaikan kepada pemohon. Di dalam kes ini, award telah diberikan dengan kehadiran pemohon pada 26 Jun 2014. Oleh itu, tempoh tiga bulan adalah bermula daripada tarikh tersebut. Permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman untuk pertama kalinya telah difailkan pada 17 Ogos 2014 iaitu dalam tempoh masa yang ditetapkan. Walau bagaimanapun, permohonan ini telah dibatalkan oleh mahkamah pada 18 November 2014 atas isu teknikal menyebabkan pemohon memfailkan permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman kali keduanya pada 7 Disember 2012. Permohonan untuk kebenaran bagi semakan kehakiman ini sememangnya di luar tempoh masa dan oleh itu satu perintah lanjutan masa diperlukan. B C D

[12] Apa yang dilakukan oleh pemohon di dalam kes ini adalah beliau memfailkan permohonan untuk kebenaran semakan kehakiman pada 7 Disember 2014 dengan diberikan nombor kes sebagai 25-127-12-2014 (Nombor kes untuk semakan kehakiman ini dan kod 25 untuk semakan kehakiman) dan dijadikan lampiran (1) dan seterusnya juga memfailkan notis permohonan untuk lanjutan masa pada hari yang sama juga dan dijadikan lampiran (4) dalam fail yang sama. E

[13] Peguam pemohon merujuk kepada kes *Mersing Omnibus Co Sdn Bhd v. The Minister Of Labour & Manpower & Anor* [1983] 2 CLJ 7; [1983] CLJ (Rep) 266; [1983] 2 MLJ 54 dan juga kes *Abdul Rahman Abdullah Munir & Ors v. Datuk Bandar Kuala Lumpur & Anor* [2008] 6 CLJ 805. Hujah peguam pemohon lagi, permohonan lanjutan masa hendaklah dibuat semasa permohonan kebenaran bagi memfailkan permohonan semakan kehakiman difailkan untuk membolehkan mahkamah meneliti merit permohonan semakan kehakiman semasa permohonan perlanjutan masa dibicarakan. F G

[14] Kes yang dirujuk oleh peguam yang bijaksana adalah di bawah Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("KKMT 1980") dan boleh dibezakan. Apa yang perlu dipertimbangkan adalah berkaitan alasan kelewatan yang diberikan oleh pihak plaintif dan tiada keperluan untuk menimbangkan merit semakan kehakiman tersebut. Di dalam kes *Wong Kin Hoong & Anor v. Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar & Anor* [2013] 4 CLJ 193 FC, persoalan undang-undang berikut telah dirujuk ke Mahkamah Persekutuan iaitu: H I

> Having regard to the decisions of the Supreme Court in *Mersing Omnibus Co Sdn Bhd v. The Minister Of Labour & Manpower & Anor* [1983] 2 CLJ 7; [1983] CLJ (Rep) 266; [1983] 2 MLJ 54, and *Ravindran P Muthukrishnan*

v. Malaysian Examinations Council [1984] 1 CLJ 232; [1984] 1 CLJ (Rep) 320; [1984] 1 MLJ 168 and the Court of Appeal in *Tang Kwor Ham v. Pengurusan Danaharta Nasional* [2006] 1 CLJ 927 whether a Court is required to consider the merits of an application for leave to commence judicial review made under Order 53 rule 3 of the Rules of the High Court 1980 when determining an application for an extension of time to file the said leave application?

YAA Raus Sharif PMR di dalam penghakimannya menyatakan seperti berikut:

> [18] A common factor in the above provisions is that an application for leave for judicial review must be made promptly but the court may upon application and if it considers that there is good reason for doing so, extend it. Thus, whether an extension of time ought to be granted or otherwise is an exercise of judicial discretion. And it is a well-settled principle that an appellate court will rarely interfere with the court exercise of judicial discretion unless it is clearly satisfied that the discretion had been exercised on a wrong principle. (See Federal Court decision in *Vasudevan Vazhappulli Raman v. T Damodaran PV Raman & Anor* [1981] CLJ 84; [1981] CLJ (Rep) 101 and Privy Council case of *Ratnam v. Cumarasamy & Anor* [1964] 1 LNS 237; [1965] 31 MLJ 228).
>
> [30] In conclusion, we are of the view that the time frame in applying for judicial review prescribed by the Rules is fundamental. It goes to jurisdiction and once the trial judge had rejected the explanation for the delay for extension of time to apply for judicial review, it follows that the court no longer has the jurisdiction to hear the application for leave for judicial review. Whether the application has merits or not, is irrelevant.
>
> [31] For all the reasons stated above, we unanimously answered the sole question posed in the negative. We therefore dismissed the appeal with costs.

[15] Penelitian kepada A. 53 KKMT 1980 berkaitan semakan kehakiman juga mendapati tiada peruntukan mengenai lanjutan masa atau secara tepatnya tiada peruntukan seperti A. 53 k. 3(7) dan A. 53 k. 3(8) KKM 2012. Meneliti A. 53 k. 3(8) ini juga tidak dinyatakan cara bagaimana permohonan lanjutan masa ini dipohon tetapi permohonan lanjutan masa perlu diserahkan kepada responden dan hendaklah didengar *inter partes*.

[16] Dalam konteks ini mahkamah ingin merujuk kepada A. 5 KKM 2012. Aturan 5 ini memperuntukkan dua cara memulakan prosiding di mahkamah iaitu sama ada dengan cara saman pemula ataupun dengan cara writ. Peruntukan A. 5 KKM 2012 adalah seperti berikut:

> **1. Mode of beginning civil proceedings (O. 5 r. 1)**
>
> Except as provided in these Rules and subject to Order 94, rule 2, proceedings shall be commenced either by originating summons or by writ.

2. Proceedings which shall be begun by writ (O. 5 r. 2) A

Proceedings in which a substantial dispute of fact is likely to arise shall be begun by writ.

3. Proceedings which shall be begun by originating summons (O. 5 r. 3)

B

Proceedings by which an application is to be made to the Court or a Judge thereof under any written law shall be begun by originating summons.

4. Proceedings which may be begun by writ or originating summons (O. 5 r. 4)

(1) Proceedings: C

(a) in which the sole or principal question at issue is or is likely to be one of the construction of any written law or of any instrument made under any written law, or of any deed, will, contract or other document, or any other question of law; or

(b) in which there is unlikely to be any substantial dispute of fact, D

are appropriate to be begun by originating summons unless the plaintiff intends in those proceedings to apply for judgment under Order 14 or Order 81 or for any other reason considers the proceedings are more appropriate to be begun by writ.

[17] Berdasarkan peruntukan A. 5 dan A. 53 KKM 2012 serta kes *Wong Kin Hoong & Anor (supra)*, mahkamah ini berpendapat bahawa sepatutnya pemohon tidak boleh memfailkan lagi permohonan kebenaran bagi semakan kehakiman sehingga satu perintah lanjutan masa diperolehi. Pada pandangan mahkamah ini, pemohon sepatutnya memfailkan permohonan lanjutan masa melalui saman pemula dan seterusnya apabila perintah lanjutan masa diperolehi, barulah permohonan untuk kebenaran semakan kehakiman difailkan disebabkan pada peringkat ini hanya alasan kelewatan yang dipertimbangkan oleh mahkamah dan bukannya merit permohonan semakan kehakiman tersebut. E F

Bahawa Semua Kertas Kausa Termasuk Permohonan Lanjutan Masa Berkaitan Semakan Kehakiman Perlu Diserahkan Kepada Jabatan Peguam Negara G

[18] Isu seterusnya adalah sama ada penyerahan kertas kausa untuk kes semakan kehakiman terutamanya di dalam kes ini iaitu lampiran 4 permohonan untuk lanjutan masa ini perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara. Setelah meneliti peruntukan A. 53 k. 3(7) dan A. 53 k. 3(8) untuk permohonan perlanjutan masa, tiada di mana-mana peruntukan tersebut mengkehendaki kertas kausa tersebut perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara. Ia hanya memerlukan serahan kepada pihak responden-responden sahaja di dalam permohonan ini. Permohonan kebenaran untuk semakan kehakiman sahaja yang perlu diserahkan kepada Jabatan Peguam Negara tidak lewat dari tiga hari seperti diperuntukkan oleh A. 53 k. 3(3). H I

Permohonan Semakan Kehakiman Dalam Kes Ini Adalah Bertindih (Duplicity) Dengan Tindakan 25-NCVC-118-08-2014 Yang Masih Dalam Rayuan Di Mahkamah Rayuan

[19] Semasa bantahan awal ini dibangkitkan, rayuan oleh pihak pemohon atas keputusan Hakim Mahkamah Tinggi pada 18 November 2014 dalam kes 25-NCVC-118-08/2014 di Mahkamah Rayuan masih belum didengar. Pihak responden pertama berhujah bahawa kes ini adalah satu pertindihan dengan kes tersebut yang berasal dari kausa tindakan yang sama. Peguam pemohon berhujah bahawa notis permohonan di dalam lampiran 4 ini adalah satu permohonan interlokutari untuk lanjutan masa untuk failkan semakan kehakiman dan bukan melibatkan 'substantive act' atau 'merit of the case' dengan merujuk kepada kes *Koh Beng Teck & Satu Lagi lwn. Majlis Perbandaran Subang Jaya* [2013] 4 CLJ 508.

[20] Kes *Koh Beng Hock* ini dapat dibezakan kerana di dalam kes tersebut Hakim Mahkamah Tinggi dalam keputusannya menyatakan bahawa kedua-dua tindakan yang difailkan tiada pertindihan kerana tuntutan di dalam guaman sivil 22NCVC-441-04-2012 adalah lebih meluas di mana sebahagian besar relif yang dipohon tidak terdapat di dalam semakan kehakiman. Berbanding dengan kes di hadapan mahkamah ini di mana tindakan dan relif yang dipohon adalah sama malah di dalam hujah peguam pemohon yang bijaksana beliau ada menyatakan bahawa "apabila Notis Permohonan ini dibenarkan maka tindakan substantif semakan kehakiman boleh diteruskan maka pemohon akan menarik balik rayuan yang dibuat di Mahkamah Rayuan". Oleh itu, mahkamah mendapati bahawa sememangnya wujud pertindihan antara kes semakan kehakiman ini jika lanjutan masa dibenarkan oleh mahkamah dan kes semakan kehakiman yang menunggu rayuan didengar di Mahkamah Rayuan.

Kesimpulan

[21] Setelah meneliti hujah peguam pemohon dan juga hujah daripada responden pertama yang bertindak sendiri, mahkamah mendapati bahawa terdapat asas untuk pihak responden pertama membangkitkan bantahan awal berkaitan isu pertama dan ketiga dan oleh itu mahkamah membenarkan bantahan awal responden pertama dengan kos RM2,000.